rychener
immobilien+bau

Zweifamilienhaus mit Gewerbelokal in Steffisburg

Verkaufsdossier
Wohn- und Gewerbeliegenschaft mit zwei Wohnungen (6.5 Zimmer mit Galerie und 3.5 Zimmer Wohnung) sowie einem Gewerbelokal

Aumattweg 59
3613 Steffisburg

Umfassende und massgeschneiderte Immobilienlösungen

Immobilienverkauf – Mehr als nur ein Makler
Als Architekten und Immobilienspezialisten können wir Zustand, Wert und Potenzial einer Liegenschaft genau erkennen und den Verkaufsrichtpreis unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten marktgerecht bestimmen. Gerade bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften oder Immobilien mit Ausbau- und / oder Umnutzungspotenzial ist unsere kompetente Beratung rund um bauliche Fragen verkaufsfördernd.

Immobilienbewertung – Ihr kompetenter Partner
Unsere ausgebildeten Immobilienbewerter verfügen über ein langjähriges Know-how in praktisch allen Bereichen der Immobilienbewertung. Dank unseren präzisen Marktkenntnissen und unserem umfangreichen baulichen Fachwissen können wir den Marktwert / Verkehrswert einer Immobilie fundiert bestimmen.

Inspirierende Konzepte – Architektur und Bauleitung
Ganz auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt planen und realisieren wir Ihr Bauvorhaben. Ob ein partieller Eingriff oder eine Totalerneuerung, wir begleiten Sie während der gesamten Planungs- und Bauphase. Im Innenbereich unterstützen wir Sie gerne mit abgestimmten Farb-, Licht- und Möblierungskonzepten. Mit gezielt eingesetzten Materialien und Farben erscheint Ihr Zuhause in neuem Glanz.

Ihre Ansprechperson

Andrea Rychener
Betriebsökonomin FH
Immobilienbewerterin CAS FH

T 033 437 00 55
andrea@rychenerimmobau.ch

Aussenansichten mit Umgebung

30

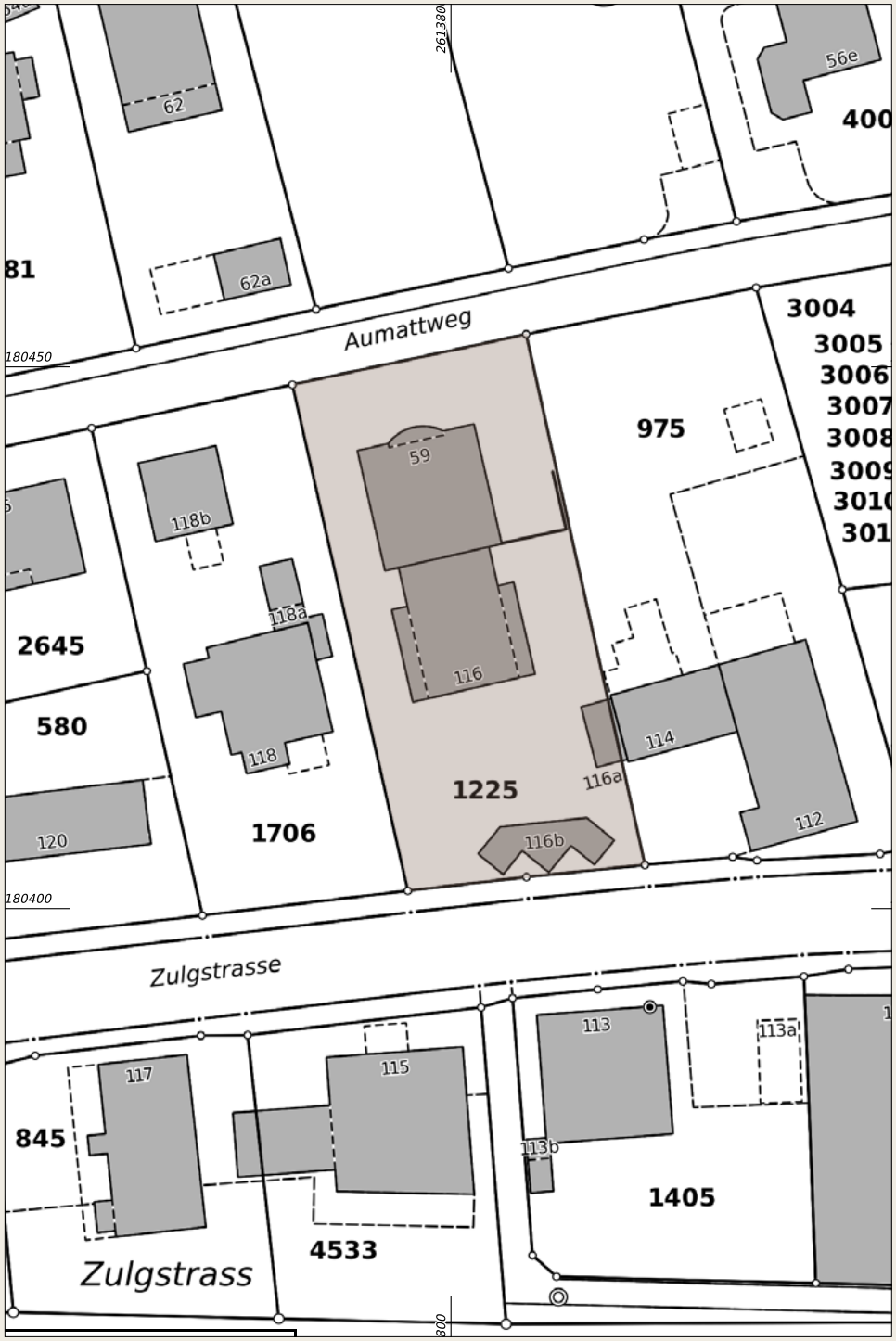
Standort

Gemeinde
Steffisburg ist ein beliebter Wohnort und durch die Nähe zur Stadt Thun idealer Ausgangspunkt für Aktivitäten und Unternehmungen im Berner Oberland. Die Sommer- und Wintersportattraktionen liegen mit dem nahe gelegenen Thunersee, der Aare sowie den bekannten Skiorten und Bike Trails in unmittelbarer Nähe.

Erschliessung
Die Bushaltestelle „Zulgbrücke“ der STI-Linie Nr. 3 befindet sich in kurzer Gehdistanz. Der Bus fährt in regelmässigen Abständen Richtung Thun.

Standortattraktivität
Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern und den Schulanlagen von Steffisburg.

Infrastruktur
Steffisburg verfügt über ein umfangreiches und vielfältiges Einkaufs- und Infrastrukturangebot mit Lebensmittelgeschäften, Landi, Hobbymärkten, Medizentrum, Post, Banken, Apotheken/Drogerie, Blumenläden, Restaurants etc. Auch alle Schulstufen können in Steffisburg besucht werden.



Objektdaten

Liegenschaftsadresse	Aumattweg 59 / Zulgstrasse 116 3613 Steffisburg (zusammengebaut)	
Bezeichnung	Wohn- und Gewerbeliegenschaft	
Parzelle	Gbbl Nr. 1225	
Fläche Stammgrundstück	1'075 m²	
Zonenvorschriften	Wohnzone W2	
Amtlicher Wert	Fr. 1'159'300.-	
Gebäudeversicherungswert	Fr. 1'743'000.- (beide Häuser)	
Kubatur	1'934 m³ gem. GVB	
Baujahr Liegenschaft	Aumattweg 59 Zulgstrasse 116	1992 Baujahr unbekannt (älter)
Nebengebäude	Zulgstrasse 116a Zulgstrasse 116b	Pergola / Unterstand zu den Wohnungen Ausstellungsraum zum Gewerbebetrieb
Parkierung	7 bewilligte Aussenabstellplätze	
Heizung/Warmwasser	Zentrale Ölheizung (2009) Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler (vor ca. 6-7 Jahren ersetzt worden)	
Zustand/Investitionen	Anbau und Erweiterung 1992 Erstellung Gebäude Aumattweg 59 mit Einbau des Gewerbelokals und der 6.5 Zimmer Dachgeschosswohnung, welche über beide Häuser verläuft (Aumattweg 59 und Zulgstrasse 116). In diesem Zusammenhang wurde auch die 3.5 Zimmer Wohnung erneuert. Der Innenausbau (Küche, Nasszellen, Oberflächen, Fenster) der beiden Wohnungen stammt aus 1992. Der Unterhalt wurde laufend ausgeführt.	

Nettowohnfläche

OG/DG	6.5 Zimmer Wohnung mit Galerie (offene Galerie zusätzlich 40 m2)	217 m²
EG	3.5 Zimmer Wohnung (Südseite)	72 m²
EG	Gewerbelokal (Nordseite) Büro / Ausstellungsfläche Werkstatt, Lager, Garderobe, WC-Anlage Pavillon / Ausstellungsraum (Geb. 116b)	 43 m² 80 m² 30 m²
Total HNF	**gerundet**	**442 m²**

Nebenräume	Die Wohnungen verfügen über je einen Keller. Das Gewerbe darf den Heizungsraum zusätzlich als Lagerfläche nutzen.		
Mietertrag	6.5 Zimmer Wohnung inkl. 2 Parkplätze (Mietverhältnis gekündigt per 30.11.2026) 3.5 Zimmer Wohnung inkl. 1 Parkplatz Gewerbelokal inkl. 4 Parkplätze	Fr. Fr. Fr.	2'650.- 1'350.- 1'750.-
	Total netto pro Monat Total netto pro Jahr	Fr. Fr.	5'750.- 69'000.-

Impressionen der 6.5 Zimmer Wohnung mit Galerie im Dachgeschoss

Impressionen der 6.5 Zimmer Wohnung mit Galerie im Dachgeschoss

Impressionen der 6.5 Zimmer Wohnung mit Galerie im Dachgeschoss

Impressionen der 3.5 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss

Impressionen der 3.5 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss

Impressionen des Gewerbelokals (Verkaufsladen / Werkstatt) im Erdgeschoss
mit separatem Ausstellungsraum (Pavillon) an der Zulgstrasse

Preis & Übernahme

Nutzen / Gefahr
Die Übernahme der Liegenschaft erfolgt nach Absprache.

Verkaufspreis
Diese Immobilie wird für folgenden Richtpreis angeboten:

Fr. 1‘950‘000.-

Weitere Unterlagen

Downloadbereich mit weiteren Unterlagen und Informationen
Die detaillierten Unterlagen zum Objekt (Kaufbedingungen, Pläne, Grundbuchauszug, weitere Fotos etc.) können Sie wie folgt einsehen:

QR-Code scannen oder anklicken
Passwort: Aumattweg-59

Besichtigung

Sie sind freundlich eingeladen, mit uns zusammen diese interessante Liegenschaft zu besichtigen. Für eine Terminabsprache nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.

rychener immobilien + bau gmbh
Höchhusweg 17
3612 Steffisburg
+41 33 437 00 55
info@rychenerimmobau.ch
www.rychenerimmobau.ch

rychener
immobilien+bau